



CROLLO E ROVINA DI EDIFICI

PROFILI DI RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE di CONDOMINIO

SAFOA – Creiamo Eccellenze

Avv. Giorgia Franco

Avvocata del Foro di Milano

Formazione

14 febbraio 2024

art. 1130 codice civile

L'art. 1130 c.c. elenca le attribuzioni dell'amministratore; Tra queste, al comma 1, n. 4) viene riportato il dovere dell'amministratore di

**COMPIERE GLI ATTI CONSERVATIVI
RELATIVI ALLE PARTI COMUNI
DELL'EDIFICIO**

Cos'è significa compiere gli atti conservati relativi alle parti comuni?

L'amministratore è tenuto ad eseguire controlli periodici, necessari alla verifica dello stato di conservazione delle parti comuni.

Non è quindi un dovere/potere limitato agli atti cautelativi ed urgenti, ma è esteso a tutti gli atti necessari a tutelare i diritti dei condomini ma anche a tutelare i soggetti terzi che, anche in maniera occasionale, possano trovarsi a transitare o entrare negli spazi condominiali (così, *ex multis*, Cass. Pen., Sez. IV, sent. n. 3959/2009 e n. 6757/1983).


Si tratta in altri termini di un OBBLIGO di PREVENIRE e, ove riscontrate, ELIMINARE le situazioni di pericolo.

Profili penalistici

A quali CONSEQUENZE va incontro

l'amministratore che OMETTE DI provvedere ai lavori necessari per

RIMUOVERE IL PERICOLO?



Art. 677 cod. pen.
**omissione di lavori in edifici o costruzioni che
minacciano rovina**

1. Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929.

2. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione.

3. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309.

ART. 677 COD. PEN.

L'art. 677 c.p. :

- ✓ è una contravvenzione;
- ✓ ha natura di reato permanente;
- ✓ si caratterizza per richiedere una condotta omissiva;
- ✓ è procedibile d'ufficio;
- ✓ è di competenza del Tribunale monocratico.

Bene giuridico tutelato: la INCOLUMITA' PUBBLICA

L'art. 677 c.p. disciplina distinte ipotesi :

comma 1)

si dice in dottrina tutela il 'pericolo del pericolo', in altri termini interviene rispetto a quelle **situazioni prodromiche al verificarsi dell'evento 'rovina'** (ove il rischio di rovina è altamente verosimile ed accertabile ex ante);

commi 2) e 3)

richiedono invece la presenza di un **pericolo già esistente e concreto** per l'incolumità delle persone.

Cosa significa 'a tutela della incolumità pubblica'?

Il concetto della pubblica incolumità non può essere limitato alla sola eventualità che il crollo coinvolga passanti, ma deve necessariamente riferirsi **anche all'occasionale passaggio**, per motivi di lavoro o per qualsiasi altra ragione, nel terreno in cui insiste l'edificio in rovina (es. terreno privato).

Cosa significa 'rovina' di un edificio?

Il concetto di '**rovina**' di edificio o costruzione comprende

sia

il crollo improvviso o lo sfascio dell'edificio nella sua **totalità**;

sia

il distacco di **una parte** non trascurabile di essi o una situazione che riguardi una parte dell'edificio, lesionata in maniera tale da minacciare la caduta di materiale sulla pubblica via e da rappresentare un concreto pericolo per le persone (es. intonaco, cornicione, balcone, finestra muro)

Attenzione!

Per la sussistenza del reato di cui all'art. 677, co. 3, c.p. occorre che il proprietario, o chi per lui è obbligato alla conservazione, non abbia tempestivamente provveduto ai lavori necessari a scongiurare il pericolo attuale per la pubblica incolumità, a nulla rilevando :

l'ignoranza dello stato di pericolo in cui versa l'edificio, poiché rientra nella normale diligenza del proprietario curarne lo stato;

una preventiva diffida da parte della pubblica autorità, con specifica previsione di un termine perentorio entro cui provvedere alla manutenzione dell'edificio.

L'amministratore di condominio quale autore del reato di cui all'art. 677 c.p.

Secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, in capo all'amministratore di condominio sussiste una **POSIZIONE DI GARANZIA ex art. 40, co. 2, c.p.** in virtù del quale egli ha l'obbligo giuridico di attivarsi per rimuovere situazioni di pericolo per la pubblica incolumità (così, Cass. Pen., Sez. IV, n. 39959/2009; Cass. Pen., Sez. IV, n. 34147/2012)

Ne discende che l'amministratore ha il potere/dovere di vigilare sulla cose comuni ed effettuare i necessari lavori di rimozione del pericolo derivante da una minaccia di rovina e, più in generale, ha il potere/dovere di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza.

Cassazione Penale, Sez. I, sentenza n. 9027/2003

Nel caso di edifici in condominio, tenuto ad eseguire i lavori di cui all'art. 677 c.p. è l'amministratore di condominio, il quale è titolare '*ope legis*' (salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari) del dovere di erogare le spese attinenti alla manutenzione ordinaria e alla conservazione delle parti comuni dell'edificio ex art. 1130, co. 3 e 4, c.c., ma anche del potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea dei condomini ex art. 1135, co. 2, c.c..

Però ...

La responsabilità dell'amministratore è esclusa nel caso di impossibilità materiale o giuridica di provvedere a tali lavori:

- ❖ Es. carenza fondi
- ❖ Es. mancata formazione volontà assembleare.

In questi casi l'obbligo ricade sui SINGOLI CONDOMINI, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione pericolosa (responsabilità di tipo sussidiario).

Cassazione Penale, Sez. I, sentenza n. 50366/2019

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 cod. pen. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa. (Rigetta, CORTE APPELLO BARI, 30/11/2018)

Cassazione Penale, Sez. I, sentenza n. 21401/2009

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali (nella specie, i solai dei locali garage), nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 cod. pen. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa. **(Nell'affermare tale principio, la Corte ha anche chiarito che, nel caso previsto dal terzo comma della citata norma, al fine di andare esente da responsabilità, è sufficiente per l'amministratore intervenire sugli effetti della rovina, interdicendo, ove ciò sia possibile, l'accesso o il transito delle persone)**. (Annulla con rinvio, Trib. Roma, 30 Ottobre 2007)

Cassazione Penale, Sez. I, sentenza n. 31592/2022

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa.

La Cassazione ribadisce, poi, la non delegabilità in toto all'amministratore del condominio della posizione di garanzia dei singoli condomini, evidenziando sul punto che la posizione di garanzia per la conservazione delle cose comuni non esclude, anzi implica, che in caso di inerzia da parte del rappresentante dell'ente di gestione tale obbligo si riverbera sui proprietari dei beni coscienti del pericolo che da essi possa derivare, ponendo a loro carico la responsabilità dell'evento lesivo a titolo di culpa in vigilando.

in breve ...

- L'amministratore di condominio ha una posizione di garanzia;
- L'amministratore non deve aspettare di essere informato dell'esistenza di un pericolo, ma deve attivarsi per verificare lo stato dei luoghi e di conservazione delle parti comuni;
- Eliminare il pericolo significa anche predisporre le cautele più idonee a prevenire rischi per la pubblica incolumità;
- L'amministratore deve intervenire immediatamente sulle parti comuni;
- L'amministratore deve intervenire immediatamente allorché si tratti di interventi di manutenzione straordinaria, se v'è pericolo per la pubblica incolumità;
- L'amministratore va esente da responsabilità se non è stato messo in condizione di agire per cause a lui non imputabili (es. mancanza fondi/assenza volontà assembleare).



Grazie per l'attenzione

Per domande a quesiti specifici e/o delucidazioni sui temi trattati, per la richiesta delle slide proiettate nel corso dell'intervento inoltrare una e-mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

franco@cclegal.eu

ovvero

francogiorgia1980@gmail.com

*Avv. Giorgia Franco del Foro di Milano
Viale San Michele del Carso n. 13
20144 Milano
Cellulare: 338/8399194*